

TRIBUNALE DI PORDENONE**Fallimento n° 08/2020 del 22.05.2020**

Giudice Delegato: dottoressa Lucia Dall'Armellina
Curatore: dottor Enrico Peresson
Consulente Tecnico: dott. ing. Franco Facin

Terreni Edificabili in Zona Industriale "Cecchini" di Pasiano di Pordenone
(relazione di valutazione e allegati)

Venezia-Mestre, 15 giugno 2021

* scopo e data di riferimento.....	pagina 1
* definizioni.....	pagina 1
* oggetto.....	pagina 2
* criteri di valutazione.....	pagina 2
* svolgimento delle indagini.....	pagina 2
* descrizione.....	pagina 3
* situazione urbanistica.....	pagina 3
* valutazione.....	pagine 3-4
* limitazioni e precisazioni.....	pagine 4-5
* conclusioni.....	pagina 5

allegati alla relazione di valutazione

consulenza di valutazione

Al Curatore del Fallimento

Egregio Dottore

Enrico Peresson

via Mazzini, 3

33097 Spilimbergo (PN)

Noale (VE), 15 giugno 2021.

Oggetto: terreni edificabili in località Cecchini di Pasiano di Pordenone (PN), vie Gallopat e Maestri del Lavoro, di proprietà della società

• [REDACTED]
(Tribunale di Pordenone - Fallimento n° 08.2020 del 22.05.2020)

Scopo e data di riferimento

come da incarico ricevuto (lettera del Curatore del 09.07.2020 - incarico di assistere la procedura nelle operazioni di inventario e stima del valore dei mobili ed immobili della fallita ...) anticipo la mia opinione professionale circa il più probabile «**Valore di Mercato (VM)**» (in ordinarietà) e il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (immediato realizzo) attribuibili a due lotti di terreno edificabile afferenti al patrimonio della Fallita.

Il valore è stato determinato alla data odierna, convenzionalmente **15 giugno 2021**, di riferimento per consistenza, stato e destinazione urbanistica degli stessi.

Ai fini dello studio i lotti sono stati considerati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (di proprietà), per la destinazione in essere (industriale) e per cessione in blocco (non frazionati).

Definizioni

Viene definito «**Valore di Mercato (VM)**» il più probabile prezzo al quale potrebbe essere trasferito un immobile (un terreno) da una parte liberamente cedente a una liberamente acquirente, entrambe non forzate a vendere o comprare, a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà, dei possibili usi, delle caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Tale valore è in effetti riferito a una cessione "ordinaria", cioè a seguito di una libera trattativa e disponendo di tutto il tempo (indefinito) necessario per concludere l'operazione al meglio ed al massimo prezzo.

Inoltre, nello specifico, presumendo venga mantenuto nella disponibilità della Società in continuità aziendale per un eventuale futuro utilizzo; in effetti considerando i due lotti funzionali e non scindibili dalle altre immobilizzazioni facenti parte del patrimonio della stessa.

«**Valore di Liquidazione (VL)**» (immediato realizzo) è per contro l'ammontare lordo ragionevolmente ottenibile dalla cessione dei beni sul libero mercato avendo a disposizione un tempo limitato per trovare un compratore.

I lotti si intendono posti in vendita "come sono e dove sono - liberi e immediatamente disponibili" ad un valore necessariamente correlato a tempi di vendita, rischio mercato, eventuali costi per renderli completamente fruibili nonché con assunzione dei rischi di commercializzazione e di ogni altro costo, inerente e conseguente, da parte dell'acquirente.

consulenza di valutazione

30033 noale (ve) - via del Lazzaretto 16/a1
tel e fax: 041.8226112 - e.mail: franco.facin@iol.it

F: FCN FNC 49P22 L736G pi: 02728310273

Oggetto

Oggetto di valutazione sono stati due lotti di terreno, facenti parte della zona industriale in località Cecchini di Pasiano di Pordenone (PN), che si affacciano su via Gallopat e Maestri del Lavoro e così individuati:

catasto terreni – comune di Pasiano di Pordenone

▪ Lotto A - foglio 12	- mapp n° 83	- seminativo	- 1.480m ² - Rd 12,99€ e Ra 8,41€
▪ Lotto B - foglio 12	- mapp n° 335-336-492-519-521		
		787-791 - seminativo arboreo	- 1.960m ² - Rd 17,46€ e Ra 11,39€
	- foglio 12	- mapp n° 502 - prato	- 10m ² - Rd 0,05€ e Ra 0,03€
	- foglio 12	- mapp n° 494-789 - seminativo	- 2.020m ² - Rd 23,09€ e Ra 14,71€
totale			3.990m² - Rd 40,92€ e Ra 26,35€

Criteri di valutazione

Nella elaborazione del processo valutativo mi sono attenuto a principi e criteri di generale accettazione conosciuti come

- “Metodo del Mercato” (o comparativo), per cui il valore viene stabilito per confronto-correlazione con beni simili, od economicamente equivalenti, correntemente offerti, od oggetto di recenti transazioni, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- “Metodo del Reddito”, che attribuisce il valore in base al risultato della capitalizzazione, ad un opportuno tasso, dei redditi associabili all'utilizzo dei beni;
- “Metodo del Costo” (basato sul principio di sostituzione), mediante il quale il valore viene espresso come sommatoria tra valore dell'area e costo di rimpiazzo delle opere; quest'ultimo congruamente deprezzato per tener conto dello stato di fatto.

Nello specifico, considerato che trattasi di aree edificabili (terreni a destinazione industriale), ho applicato in via esclusiva il “metodo del mercato”.

Svolgimento delle indagini

Per rispondere in modo qualificato al quesito proposto, ho:

- acquisito la documentazione disponibile e gli estratti mappa;
- condotto un sopralluogo di presa visione dei lotti di terreno e rilevato ubicazione, posizione, fruibilità e facilità di accesso;
- disposto analisi di mercato circa i prezzi praticati in loco di aree confrontabili per destinazione urbanistica, dimensioni e posizione;
- raccolto ulteriori informazioni e dati di supporto alla valutazione.

Ho infine elaborato le informazioni raccolte integrandole in un adeguato processo di analisi basato, oltre che sulle mie specifiche conoscenze di pratica estimativa, sui prezzi di mercato rilevati e ritenuti più congrui a rappresentare il valore della proprietà in esame.

Descrizione

I due lotti di terreno fanno parte della zona industriale "Cecchini" del comune di Pasiano di Pordenone (PN); circa 2km a Nord del centro di Pasiano, lungo la strada provinciale "SP.9 - Prata/Pasiano" da cui si dirama via Gallopat, strada interna della Zona.

La zona è raggiungibile dalla citata provinciale e da altre strade che confluiscono nella «SR.251-della Val di Zoldo e Val Cellina» (a circa 7/8km); dista inoltre circa 10÷15km dagli svincoli Cimpello ed Azzano Decimo della bretella autostradale «A.28-Portogruaro/Conegliano» che collega tra di loro la "A.4" e la "A.27".

Lotto A

Uno de due lotti, quello che dà direttamente su via Gallopat, di fianco al civico n° 110 di [REDACTED] è stato fino a oggi utilizzato quale area esterna di servizio e deposito varie della attività produttiva che la stessa conduce nel compendio immobiliare adiacente.

In senso orario, confina: a Nord-Est con via Gallopat, Sud-Est con mappale n° 826 del compendio in affitto, Sud-Ovest con proprietà della società "Nord-Est Abrasivi" e a Nord-Ovest con quella

Il fronte strada è predisposto per la recinzione; vi è infatti un muretto di c.a., su cui potrebbero essere installati paletti e rete metallica o eretta una ringhiera, e una struttura metallica precaria che funge da cancello.

Sul confine con Nord-Est Abrasivi vi è una tettoia (deposito varie - probabilmente abusiva) metallica con pavimento di cemento liscio e copertura di lamiera grecata; sul resto dell'area scaffalature metalliche e materiali vari.

Lotto B

Situato all'incrocio tra le vie Gallopat e Maestri del Lavoro, è libero, non recintato e l'area è occupata da vegetazione spontanea anche arboriforme di discrete dimensioni.

Non sono stati ancora individuati punti di accesso; si suppone comunque, con rispetto delle distanze previste, possano essere realizzati a congrua distanza dall'incrocio.

Situazione urbanistica

Secondo il PRGC attualmente vigente in comune di Pasiano di Pordenone l'area ricade in

- «Zona D.3 - zona produttiva esistente».

L'attuazione è regolata all'articolo 25 delle NTA che, oltre ad altre prescrizioni, fissa l'indice di copertura massimo al 60%.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura integrale delle NTA oltre che ad ogni altra norma locale, regionale o nazionale eventualmente applicabile.

Valutazione

Avendo ritenuto opportuno applicare il solo "metodo del mercato", il valore attribuito è basato sui prezzi richiesti o praticati in zona, o in altre concorrenziali, relativi ad aree comparabili per destinazione d'uso, posizione e dimensioni.

Tiene inoltre debito conto della congiuntura di mercato che continua a colpire il settore delle costruzioni (particolarmente colpito il mercato delle destinazioni industriali), delle attuali previsioni circa la dinamica domanda-offerta e dei primi segnali di ripresa economica generale.

In estrema sintesi, a seconda si tratti di «valore in ordinarietà di mercato» o di «valore di liquidazione (immediato realizzo)», sono stati determinati i valori di seguito riportati.

Lotto A

Il valore in ordinarietà di mercato (VM) è così attribuibile

- superficie $1.480\text{m}^2 \times 40,00\text{€/m}^2 = 59.200,00\text{€}$ arrotondato a **VM = 60.000,00€**.

Per fissare quello liquidazione/immediato realizzo (VL) è fatto riferimento al differenziale tra prezzi in libero mercato e di aggiudicazione a seguito di asta fallimentare; per lotti simili non inferiore al 30%÷35%, quindi

- (VM) in ordinarietà di mercato $-32,50\% = 40.500,00\text{€}$ arrotondato a **VL = 40.000,00€**.

Lotto B

Similmente ordinarietà di mercato (VM) è

- superficie $3.990\text{m}^2 \times 35,00\text{€/m}^2 = 139.650,00\text{€}$ arrotondato a **VM = 140.000,00€**.

Conseguentemente per liquidazione/immediato realizzo (VL) il differenziale per lotti simili non è inferiore al 35%÷40%, quindi

- (VM) in ordinarietà di mercato $-37,50\% = 87.500,00\text{€}$ arrotondato a **VL = 87.500,00€**.

Limitazioni e precisazioni

Ho accertato il titolo di proprietà e l'esistenza di servitù e/o di altri diritti di terzi disponendo ispezione ipotecaria da cui risulta che i lotti sono gravati da:

Lotto A

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 10.07.2018 - nn 10494 / 1619
totale 81.703,47€ - capitale 53.068,98€
a favore di: Phoenix Mecano S.r.l. - Inzago (MI).

Lotto B

- Ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 01.07.2014 - nn 7093 / 1020
totale 180.000,00€ - capitale 120.000,00€
a favore di: Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per Azioni - Vicenza (VI).

Destinazione e parametri urbanistici corrispondono a quanto rilevato mediante esame dei documenti e mappe disponibili sul sito del Comune Pasiano di Pordenone elaborati secondo la mia migliore sensibilità; mi riservo di richiedere CDU per conferma.

Non ho indagato circa la presenza di “passività ambientali”, ma presunto che non vi siano situazioni critiche o non conformi alle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

Le indicazioni tratte dal mercato sono state ritenute rappresentative della dinamica domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante non è da escludere esistano segmenti di domanda e/o offerta riguardanti trattative condotte in modo riservato.

Dichiaro di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà oggetto di valutazione né, più in generale, nella società od in altre eventualmente coinvolte.

Conclusioni

Tutto ciò premesso, è mia opinione che il «**Valore di Mercato (VM)**» (in ordinarietà di mercato) e il «**Valore di Liquidazione (VL)**» (immediato realizzo), alla data convenzionale del **15 giugno 2021**, dei terreni edificabili nella zona industriali in località Cecchini di Passignano di Pordenone (PN), vie Gallopat e Maestri del Lavoro, possano essere ragionevolmente attribuiti come segue:

Lotto A

- «**VM**» (in ordinarietà di mercato)..... **60.000,00€** (sessantamila/00€uro)
- «**VL**» (immediato realizzo)..... **40.000,00€** (quarantamila/00€uro).

Lotto B

- «**VM**» (in ordinarietà di mercato)..... **140.000,00€** (centoquarantamila/00€uro)
- «**VL**» (immediato realizzo)..... **87.500,00€** (ottantasettemilacinquecento/00€uro).

Resta inteso che i costi di acquisizione, o di integrazione, della documentazione necessaria per la predisposizione degli atti di trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario.


dot. ing. Franco Facin



allegati alla relazione

- * individuazione lotti di terreno
- * documentazione fotografica

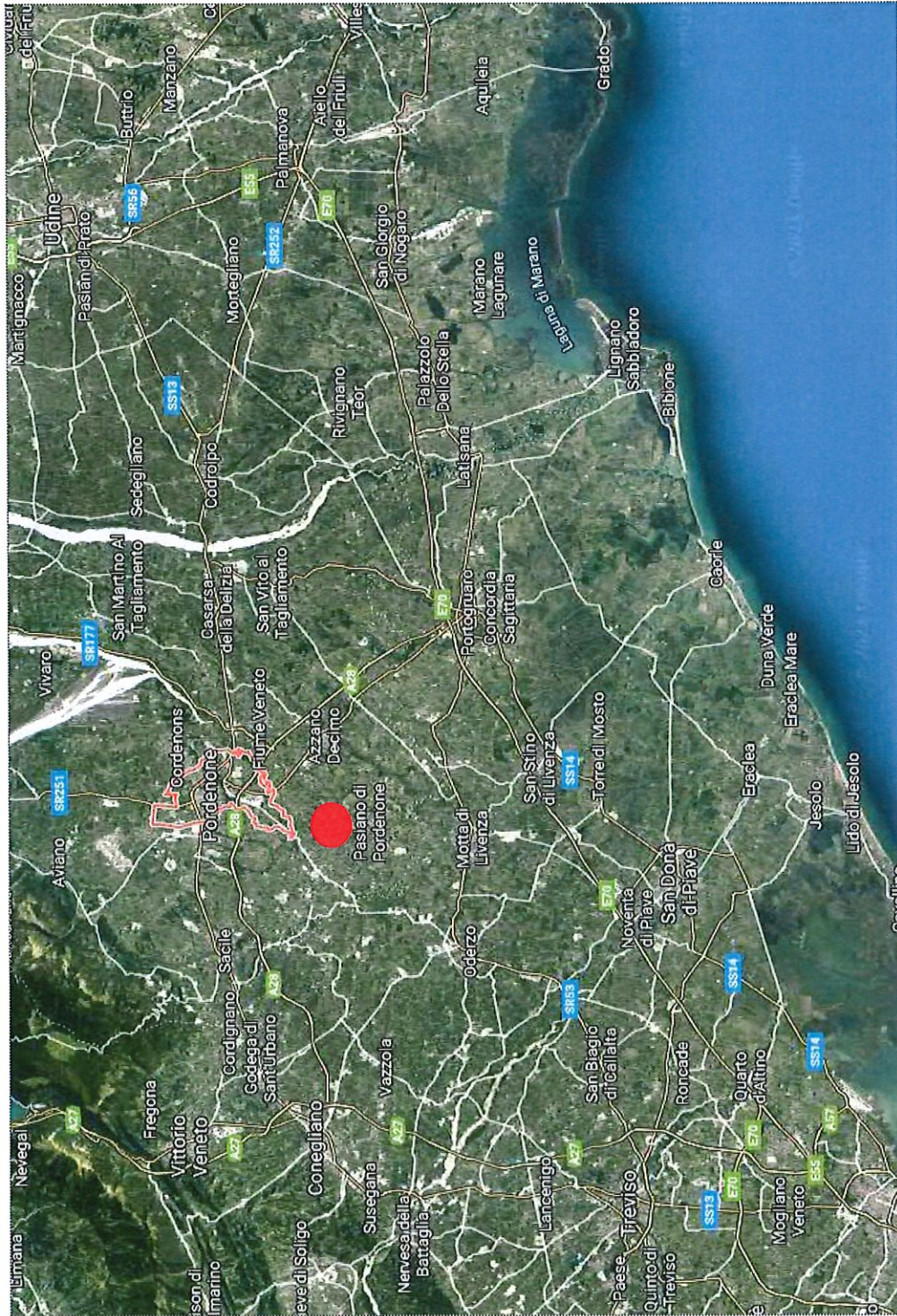
consulenza di valutazione

Omniales S.r.l. - terreni edificabili - «VM» (in continuità d'uso) e «VL» (immediato realizzo) - 15 giugno 2021

individuazione lotti di terreno

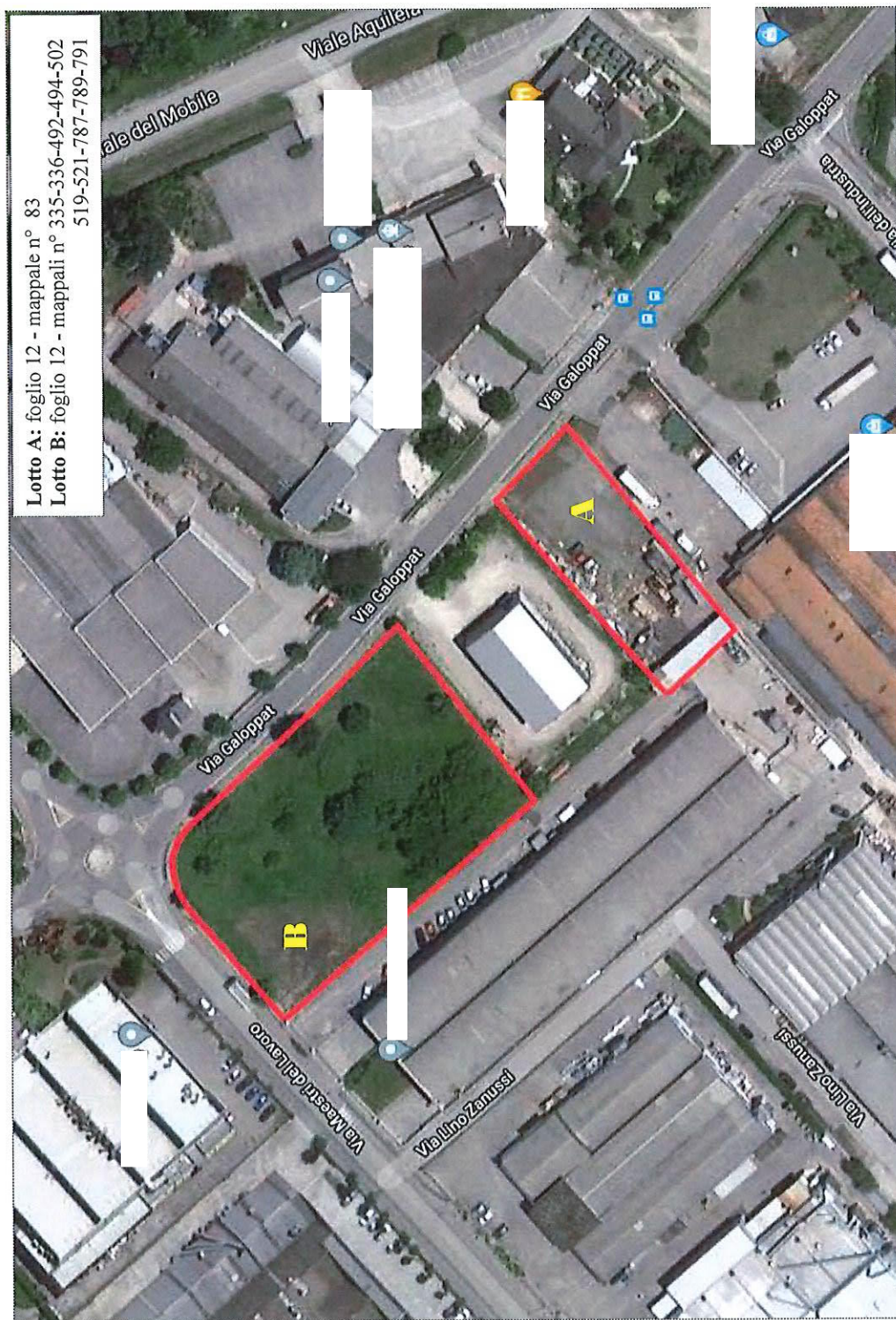
- * inquadramento generale
- * individuazione proprietà su foto aerea
- * individuazione su estratto di mappa catastale
- * individuazione su estratto di tavola di PRG

(4 pagine)



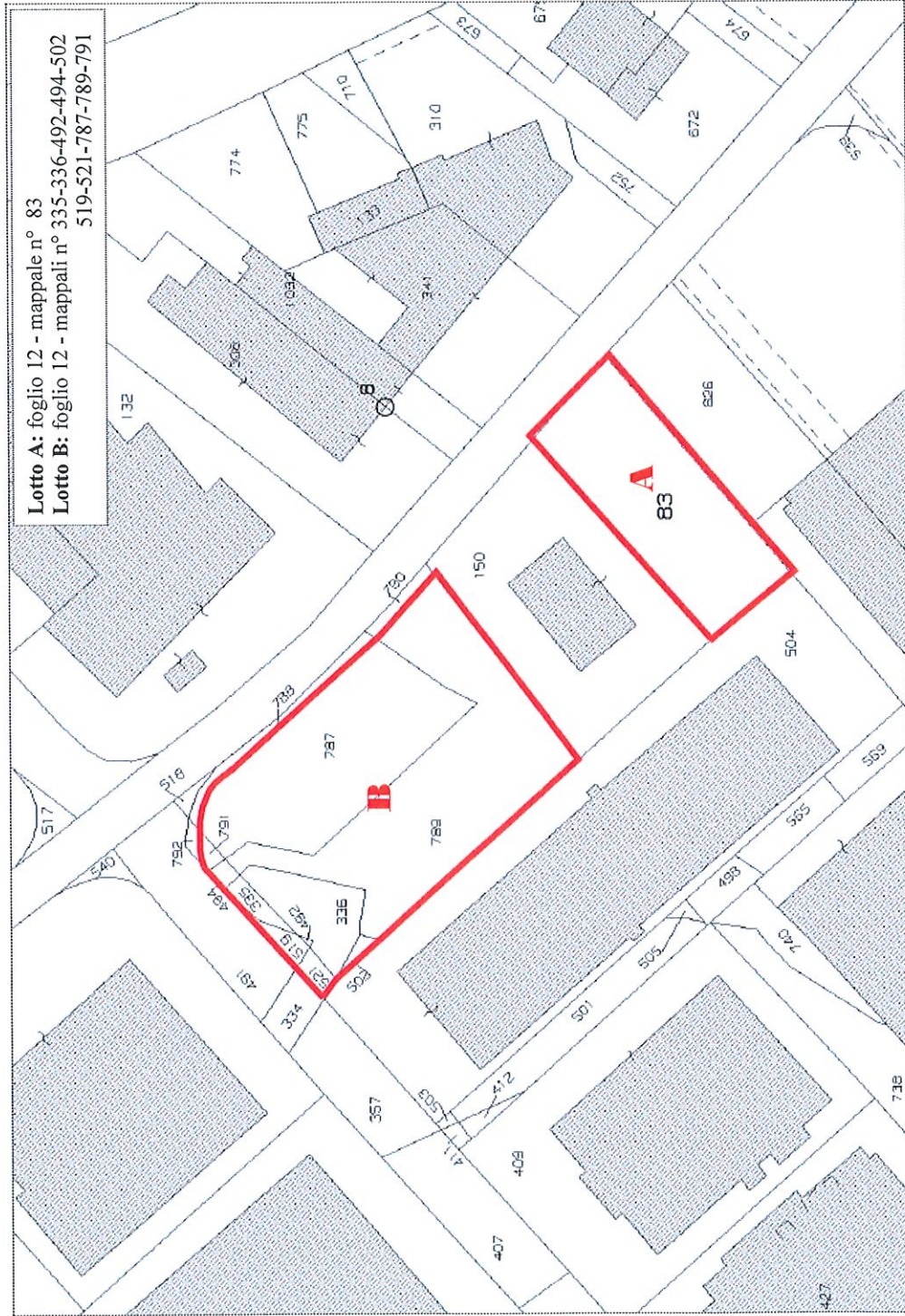
- terreni edificabili - Pasiano di Pordenone (PN), via Gallopat/Maestri del Lavoro: inquadramento generale (google maps)

franco facin



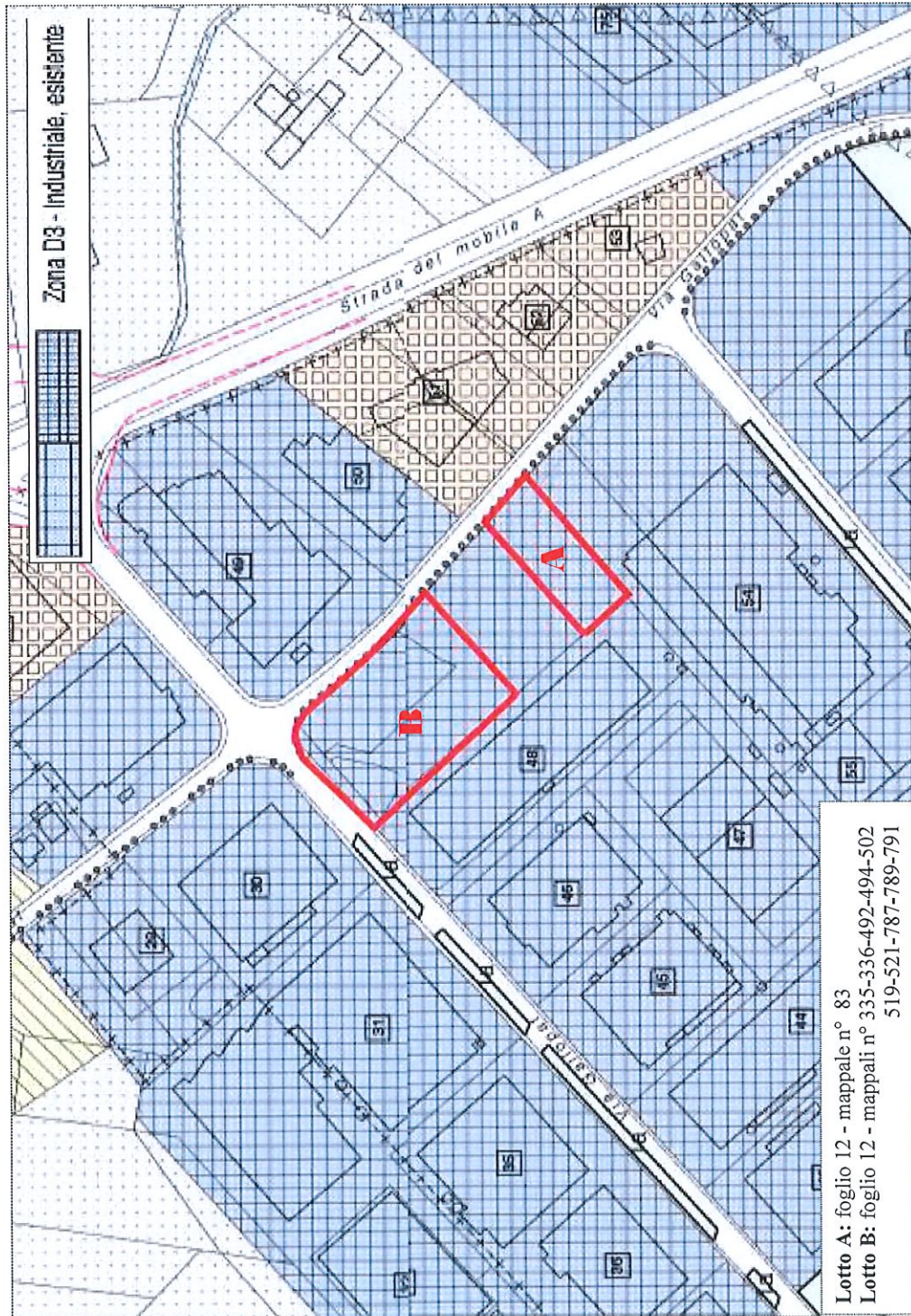
consulenza di valutazione

franco facin



terreni edificabili - Pasiano di Pordenone (PN), via Gallopat/Maestri del Lavoro: individuazione su estratto di mappa catastale (fuori scala)

franco facin



terreni edificabili - Pasiano di Pordenone (PN), via Gallopai/Maestri del Lavoro: individuazione su estratto di mappa di PRG (fuori scala)

documentazione fotografica

(4 pagine - 8 foto)



██████████ - terreno edificabile, via Gallopat (fgl 12 - mapp n°83)
fronte e accesso su via Gallopat



██████████ terreno edificabile, via Gallopat (fgl 12 - mapp n°83)
vista da via Gallopat



terreno edificabile, via Gallopat (figl 12 - mapp n°83)
confine lungo mappale n° 826 compendio in affitto



terreno edificabile, via Gallopat (figl 12 - mapp n°83)
tettoia deposito, scaffali e varie insistenti sul lotto



terreno edificabile, via Mastri del Lavoro (figl 12 - mapp n°787-789-791e altri)
incrocio vie Gallopat (a sx) e Maestri del Lavoro (a dx)



terreno edificabile, via Mastri del Lavoro (figl 12 - mapp n°787-789-791e altri)
fronte su via Gallopat



██████████ terreno edificabile, via Mastri del Lavoro (fgl 12 - mapp n°787-789-791e altri)
angolo inizio via Maestri del Lavoro



██████████ terreno edificabile, via Mastri del Lavoro (fgl 12 - mapp n°787-789-791e altri)
fronte su via Maestri del Lavoro